

PLAN LOCAL D'URBANISME REVISION



COMMUNE DE SAINT YVI

Département du Finistère



Règlement écrit

Arrêté le : 24/02/2017
Approuvé le : 23/02/2018
Rendu exécutoire le :

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	2
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	11
RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Uh	12
RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ui	23
RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UL	31
RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UL	37
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	43
RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AU	44
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	55
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A	56
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	67
RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N	68
ANNEXES	79

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ORGANISATION DU RÈGLEMENT DES ZONES

Article 1 : occupations et utilisations interdites

Article 2 : occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Article 3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Article 4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

Article 5 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 6 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 7 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 8 : emprise au sol maximale des constructions

Article 9 : hauteur maximale des constructions

Article 10 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

Article 11 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Article 12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

Article 13 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article 14 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de SAINT-YVI.

PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

1. D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître. Il s'agit :

- des zones du Droit de Prémption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L.211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

2. En application de l'article L.111-3 du code rural, lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à destination non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées, des règles d'éloignement différentes de celles résultant du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles peuvent être fixées par le PLU. Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.

QUELQUES DEFINITIONS

1. Hauteur

La hauteur totale d'une construction ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à la verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date du dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre en référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures -terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur ?

Lorsque le terrain naturel est en pente, la cote moyenne du terrain naturel par tranche de 20 mètres environ, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements soumis à permis d'aménager, permis groupés, ZAC...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

Les constructions à caractère exceptionnel tels que clochers, réservoirs d'eau, équipements d'intérêt public, ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique... les installations techniques (cheminées, silos à grains, antennes...) ne sont pas soumises à la règle des hauteurs, sous réserve de respecter les servitudes d'utilité publique.

Acrotère : saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture.

Faîtage : ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées.

2. Voies et emprises publiques (article 6 de chaque zone)

Voies

Il s'agit des voies publiques ou privées (y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux). existantes ou futures (présence d'emplacements réservés) ouvertes à la circulation publique des véhicules motorisés.

S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

Les chemins d'exploitation ainsi que les sentiers piétons, n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du code de l'urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 7 spécifique aux limites séparatives qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

Emprises publiques

Il s'agit des aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers...

3. Limites séparatives :

- les limites latérales d'un terrain au sens de l'article 7 du règlement, sont celles qui ne sont pas riveraines d'une voie ou d'une emprise publique ;
- les limites en fond de parcelle.

4. Annexes

Une annexe est une construction secondaire, de dimension réduite et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

5. Emprise au sol :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

6. Surface de plancher :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

7. Opération d'aménagement d'ensemble : toute opération soumise à permis d'aménager, permis groupé ou menée dans le cadre d'une ZAC.

8. Unité foncière : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

9. extension :

L'extension consiste en l'agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

CHEMINEMENTS DOUX

Sont interdits les aménagements, installations ou constructions de nature à compromettre la conservation des cheminements doux identifiés sur le document graphique.

DIVERSITE COMMERCIALE (ARTICLE L151-16 DU CU)

Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L.311-1 et suivants du Code Forestier.

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 2,5 ha) et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

EMPLACEMENTS RESERVES

Sur les surfaces concernées par un emplacement réservé identifié sur le document graphique, sont interdits les constructions, installations, aménagements autres que ceux correspondant à la destination indiquée.

ELEMENTS PRESERVES AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU, en application des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'un permis de démolir pour les éléments bâtis.

Article L151-19 du CU :

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Article L151-23 du CU :

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Article L113-2 du CU :

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

INFRASTRUCTURES SONORES

Dans les secteurs délimités au plan et de part et d'autre, des voies bruyantes recensées et classées, les constructions nouvelles, extensions ou surélévations à destination d'habitation, sont soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit des espaces extérieurs, et conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral n°2004-0101 du 12 février 2004.

Il s'agit de bandes matérialisées au plan en tiretés d'une largeur de :

- 300 m de part et d'autre de la RN 165 ;

- 100 m de part et d'autre du bord de la portion de RD 765 commençant à la limite avec la commune d'Elliant à la fin de la section 90 km/h (PR40+375) ;
- 30 m de part et d'autre de la portion de RD 765 commençant à la section 50 km (PR40+375) jusqu'à la fin de section 50 km/h (PR41+275).
- 100 m de part et d'autre du bord de la portion de RD 765 commençant section 90 km/h (PR41+275) à la limite avec la commune de Saint Evarzec.

MIXITE SOCIALE (L151-15 DU CU)

Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

En application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, une servitude de mixité sociale est mise en place sur les zones 1AUh délimitées sur le règlement graphique du PLU. Un pourcentage de 20% de logements locatifs sociaux est à respecter. Le nombre de logements sera arrondi à l'entier supérieur.

OUVRAGES SPÉCIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement, pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones.

RECONSTRUCTION (ARTICLE L111-15 DU CODE DE L'URBANISME)

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

SITES ARCHÉOLOGIQUES

Les dispositions législatives et réglementaires en matière de protection et prise en compte du patrimoine archéologique sont les suivantes :

- articles L.523-1, L.523-4, L.523-8, L.522-5, L.522-4, L.531-14 et R.523-1 à R.523-14 du code du patrimoine
- article R.111-4 du code de l'urbanisme
- article L.122-1 du code de l'environnement
- article L.322-2, 3° du code pénal, livre 3 des crimes et délits contre les biens, notamment sont titre II portant sur les autres atteintes aux biens, chapitre II sur les destructions, dégradations et détériorations.

Les informations archéologiques présentent l'état actuel des données issues de la carte archéologique nationale. Celle-ci est susceptible d'être mise à jour et d'apporter de nouvelles connaissances archéologiques sur le territoire de la commune. En cas d'informations nouvelles, le service régional de l'archéologie portera à la connaissance de la commune les nouveaux gisements ou sites, leur localisation et, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection conformément aux articles L.522-4 et L.522-5 du code du patrimoine.

RISQUES SISMIQUES

Les décrets 2010-1255 et 2010-1254, relatifs à la prévention du risque sismique du 22 octobre 2010, portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ont classé tout le département du Finistère en zone de sismicité 2 (faible). Les dispositions de ces décrets sont entrées en vigueur le 1er mai 2011.

Dans les zones à sismicité 2, des mesures préventives, notamment des règles de construction, d'aménagement et d'exploitation parasismiques devront être appliquées aux bâtiments, aux équipements et aux installations de la classe dite à « risque normal » (article R.563-5 du code de l'environnement).

ZONES HUMIDES

En application de l'article L.212-3 du code de l'environnement, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment, les remblais, les déblais, les drainages...

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des obligations résultant du code de l'environnement et de ses textes d'applications, en ce qui concerne notamment les installations, ouvrages, travaux et aménagements divers

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Uh

La **zone Uh** est destinée à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, disposant des équipements collectifs essentiels existants ou en cours d'élaboration. Elle recouvre l'agglomération et les hameaux urbains.

Dans cette zone sont admis les constructions, lotissements, installations et travaux divers qui, par leur nature, leur importance, leur destination ou leur aspect sont compatibles avec la destination des secteurs qui la composent :

- **Uha** correspond au centre bourg de Saint Yvi,
- **Uhb** couvre les formes urbaines périphériques du bourg,
- **Uhc** correspondant au lotissement du Bois de Pleuven
- **Uhcp** correspondant à un secteur Uhc couvert par le périmètre de protection E du captage et forage de Trévinec.

Les conditions d'aménagement et d'équipement, lorsqu'elles existent et figurent au plan de zonage doivent être respectées (principe de conformité).

Les conditions d'aménagement et d'équipement, lorsqu'elles existent et figurent dans le document d'OAP doivent être respectées mais sont indicatives (principe de compatibilité).

Article Uh.1 : occupations et utilisations du sol interdites

1. Sont interdits en tous secteurs Uh : les occupations et utilisations du sol correspondant à des activités à nuisances ou incompatibles avec la vocation principale de la zone, notamment :

- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ainsi que l'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (en "garage mort").
- La construction d'annexes avant la réalisation de la construction principale.
- La construction de plus de 2 annexes de la construction principale.

2. En dehors du périmètre de diversité commerciale (article L.151-16 du code de l'urbanisme), **la construction de nouveaux bâtiments à destination de commerces de moins de 400m² est interdite.**

3. En plus, pour les constructions concernées par le linéaire commercial protégé (linéaire indiqué sur le règlement graphique) **tout changement de destination des rez-de-chaussée à vocation de commerce de détail, en activité ou non, vers de l'habitat est interdit.**

4. En plus sont interdits dans les secteurs Uh indicés "p" : toutes installations, ouvrages, travaux et activités susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux du captage et forage de Trévinec (arrêté préfectoral du 27/09/1995).

Article Uh.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En application des articles L.441-1 et R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal **doit être précédée d'une déclaration préalable uniquement l'édification d'une clôture sur voies ou emprises publiques** autre qu'une clôture à vocation agricole ou forestière.

1. Cas général

L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant, peut être autorisée sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

2. De plus, dans les secteurs Uh bénéficiant d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation :

Chaque zone Uh, permettant la production d'au moins 4 logements, bénéficiant d'une OAP ne peut être aménagée que par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble (opération soumise à permis d'aménager, permis groupé ou menée dans le cadre d'une ZAC...) qui pourra se réaliser par tranches. Chaque tranche ne devra pas porter préjudice à l'urbanisation de la zone.

3. De plus pour le rez-de-chaussée des constructions concernées par le linéaire commercial protégé (linéaire indiqué sur le règlement graphique), le changement de destination des rez-de-chaussée à vocation de commerce vers des équipements d'intérêt collectif et services publics ou d'autres activités artisanales, d'hébergement hôtelier ou de bureaux est autorisé.

4. Seuls sont admis dans les secteurs Uh indicés "p" : les installations, ouvrages, travaux et activités indiqués dans l'arrêté préfectoral du 27/09/1995 (captage et forage de Trévinéc).

5. La construction d'éoliennes sous réserve de ne pas compromettre la sécurité publique.

6. Pour les secteurs affectés par le bruit (infrastructures de transport terrestre), les constructions existantes ou futures doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs en application de la réglementation en vigueur.

Article Uh.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisins.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.

Les voies doivent comporter une chaussée d'au moins **3,50 m** de largeur, carrossable en tout temps.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Conformément à la délibération du Conseil Départemental du 25 mai 1984, hors agglomération, en bordure des voies départementales :

- tout nouvel accès direct est interdit sans accord préalable du Conseil Départemental,
- à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales.

Les accès et voies de desserte figurant au plan de zonage doivent être respectés (principe de conformité).

Les accès et voie de desserte figurant dans le document d'OAP doivent être respectés mais sont indicatifs (principe de compatibilité).

Article Uh.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Adduction en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression.

Les nouvelles canalisations principales de distribution d'eau devront être réalisées avec un diamètre minimum de 100 mm, permettant la mise en place sur le réseau de poteaux incendie normalisés.

2. Assainissement eaux pluviales

Les autorisations devront se conformer au Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial (SDAP).

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront infiltrées directement sur le terrain d'assise de la construction.

Si l'infiltration s'avère difficile, ou pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété. La commune pourra au cas par cas accepter un rejet des eaux pluviales dans le réseau public à hauteur de 3 l/s pour une pluie décennale (au minimum), sauf justification technique contradictoire. Pour les zones inférieures à 1 ha, un débit de fuite de 3 l/s est retenu.

Pour les projets soumis à déclaration ou autorisation au titre du Code de l'Environnement, la notice d'incidence à soumettre aux services de la Préfecture, devra vérifier que les obligations faites par le présent règlement sont suffisantes pour annuler tout impact potentiel des aménagements sur le régime et la qualité des eaux pluviales. Dans le cas contraire, des mesures compensatoires complémentaires devront être mises en œuvre.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés, avec réutilisations appropriées (arrosage des espaces verts, eaux sanitaires, eaux de lavage, etc.).

3. Assainissement eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par le SPANC au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

4. Raccordements aux réseaux

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation régulièrement autorisée dans le cadre d'un permis de construire.

Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

Article Uh.5 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Règle générale

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions nouvelles doivent être implantées, par rapport à l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques, selon les règles suivantes :

En secteur Uha, les constructions peuvent s'implanter :

- à l'alignement des voies ou des emprises publiques
- en retrait de la voie, sous réserve que la continuité avec le bâti existant soit assurée par une clôture de type mur (en moellons apparents ou enduits).

En secteur Uhb, les constructions peuvent s'implanter :

- à l'alignement des voies ou des emprises publiques

- en retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies ou des emprises publiques

Ce retrait est défini pour le corps principal des constructions et ne s'applique pas aux débords de toit et aux saillies inférieures à 1,20 m (balcons, marquises...).

En secteurs Uhc et Uhcp, les constructions doivent s'implanter :

- en retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies ou des emprises publiques

Ce retrait est défini pour le corps principal des constructions et ne s'applique pas aux débords de toit et aux saillies inférieures à 1,20 m (balcons, marquises...).

Par rapport aux **routes départementales hors agglomération, au sens du code de la route**, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :

- **35 m** des RD de 1^{ère} catégorie (ce recul est porté à 25 m pour les constructions autre que les habitations) pour la **RD 765**.

Par ailleurs, les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération devront avoir un recul minimum de **10 m** par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

Par rapport à la **RN 165**, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie **ne pourra être inférieur à 100 m** en dehors des zones urbanisées (**application loi Barnier**). Elle ne s'applique pas aux :

- constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- bâtiments d'exploitation agricole (**recul de 50 m**) ;
- réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

2. Pour les éléments du patrimoine bâti ou végétal à protéger identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Les constructions nouvelles accolées à un élément de patrimoine bâti à protéger doivent être implantées avec un retrait identique à celui observé sur l'élément de patrimoine bâti à protéger.

3. Cas particuliers

En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions ; ces règles ne concernent que la première construction ou rangée de constructions.

Toutefois, un recul différent pourra être autorisé ou imposé :

- pour une extension dans le prolongement d'une construction existante
- pour des motifs d'unité d'aspect, afin de respecter l'alignement des constructions voisines.
- Pour une construction sur un terrain situé à l'angle de deux voies, le long d'une voie courbe, ou lorsque la configuration des limites du terrain sur voies et emprises publiques rend impossible la réalisation du projet.
- Si des problèmes de visibilité sur la voie publique rendent cette mesure nécessaire.

L'implantation des constructions pourra être autorisée à la limite d'emprise des chemins piétons, ou avec un recul minimum de 3 mètres.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

Article Uh.6 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Cas général

Les constructions principales et annexes devront s'implanter :

En secteur Uha, les constructions doivent s'implanter :

- sur au moins une des limites séparatives
- ou, en cas de retrait, celui-ci sera de 1 m minimum.

En secteurs Uhb, Uhc et Uhcp, les constructions peuvent s'implanter :

- sur une ou deux limites séparatives
- ou, en cas de retrait, celui-ci sera de 3 m minimum.

L'implantation en limite séparative est autorisée dans une bande d'une largeur de 20 mètres prise à partir de la voie. Au-delà, l'implantation en limite séparative est autorisée pour les constructions d'un gabarit défini par un plan vertical en limite parcellaire de 3,5 mètres de hauteur maximale, prolongée par un plan oblique à 45°. En cas de retrait de la limite séparative, un recul minimal de 3 mètres doit être maintenu.

Ce recul concerne le corps principal des constructions, les débords de toit et saillies sont autorisés sous réserve de ne pas dépasser 0,30 m.

2. Cas particuliers

Des dispositions différentes pourront être admises à la demande du SDIS (Services Départemental d'Incendie et de Secours).

Pour garantir la pérennité des arbres existants, du linéaire de talus et de haies bocagères ou des espaces boisés identifiés au titre l'article L.151-23 ou de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul minimum de 5 m des constructions et installations de part et d'autre de l'axe du talus/haie ou du bord de l'espace boisé.

Article Uh.7 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article Uh.8 : emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière sera de :

Secteurs	Emprise au sol
Uha	100%
Uhb	70%
Uhc et Uhcp	50%

Article Uh.9 : hauteur maximale des constructions**1. Cas général**

La hauteur maximale des constructions, calculées à partir du niveau moyen du terrain naturel (c'est -à- dire avant l'exécution des fouilles ou remblais), jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues, est fixée comme suit :

Secteur	Toitures 2 pentes (35° minimum)		Toitures terrasses (pente < 12%)	Autres toitures (>12%)
	Aplomb de façade	Faîtage	Acrotère	Faîtage
UHa	7 m	11 m	9 m	10 m
Uhb	6.5 m	10 m	6.50 m	9 m
Uhc	5 m	9 m	5 m	7 m
Annexes	3.5 m	6 m	4 m	4 m

Pour le secteur UHa :

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîte avec celles des constructions voisines.

Pour les constructions et ouvrages de services publics et d'intérêt collectif (ex : salle polyvalente, équipements sportifs), il n'est pas fixé de règle de hauteur.

2. Pour les éléments du patrimoine bâti ou végétal à protéger identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Les constructions nouvelles accolées à un élément du patrimoine bâti à protéger doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec cet élément du patrimoine bâti à protéger.

Tous les travaux effectués sur un élément du patrimoine bâti à protéger doivent respecter le gabarit de cet élément. La hauteur à l'égout des toitures et la hauteur au faîtage d'un élément du patrimoine bâti à protéger ne peuvent être modifiés.

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, des modifications peuvent être acceptées si elles sont nécessaires à son fonctionnement, dans des conditions de confort et de sécurité répondant aux normes actuelles, ne remettent pas en cause sa cohérence et sa qualité architecturale, et contribuent à la préservation de son caractère patrimonial.

3. Cas particuliers

Les constructions à caractère exceptionnel tels que clochers, réservoirs d'eau, équipements d'intérêt public, ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique... les installations techniques (cheminées, silos à grains, antennes...) ne sont pas soumises à la règle des hauteurs, sous réserve de respecter les servitudes d'utilité publique.

Article Uh.10 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

1. Pour les éléments du patrimoine bâti ou végétal à protéger identifiés au règlement graphique

Sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du patrimoine identifié sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, types d'espèces végétales...) ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie.

2. Généralités

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toutes les constructions, ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent et présentent un caractère d'harmonie, si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants.

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie dans la couleur et le choix de matériaux.

La construction d'habitation individuelle sur sous-sol ouvert sur l'extérieur (garage enterré) ne sera autorisée que dans le cas où la topographie du terrain le permet (forte pente ou terrain surplombant de plus de 1,50 m la voie d'accès), et à condition que les eaux de ruissellement de la rampe d'accès au sous-sol puissent être évacuées naturellement hors du sous-sol. Dans tous les cas, le rez-de-chaussée de la construction pris en son milieu ne sera pas plus de 0,30 m du terrain avant travaux.

3. Clôtures

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain, l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.

Les clôtures sur voies seront établies selon les façons suivantes :

Secteurs	Matériaux et hauteurs autorisés
Uha	Murets enduits ou d'aspect moellons apparents d'une hauteur maximale de 1,20m, pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmontés d'un dispositif à claire-voie (d'une hauteur maximale de 0,50 m) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants, le tout d'une hauteur maximale de 1,60m.
	Les murs qui assurent une liaison avec l'environnement bâti : leur hauteur pourra être portée à 2m au-dessus du niveau de la rue, en fonction de la qualité des matériaux utilisés.
Uhb, Uhc et Uhcp	Murets enduits ou d'aspect moellons apparents, pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmontés d'un dispositif à claire-voie (d'une hauteur maximale de 0,50 m) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants, le tout d'une hauteur maximale de 1,60m.
	Végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégés par un grillage discret (les arbustes seront plantés à au moins 50 cm de la limite parcellaire).
	Les talutages plantés ou les écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales (hauteur maxi : 1,60m).

Clôtures sur limites séparatives

Sont préconisées :

- les haies constituées de végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégées par un grillage, d'une hauteur maximale de 1,80 m,
- les talus plantés.

Sinon, les clôtures, seront d'une hauteur maximale de 1,80 m et seront constituées :

- d'un mur enduit ou d'aspect moellons apparents, pouvant être surmonté d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie,
- de plaques d'aspect bois préfabriquées.

3.3. Feront l'objet d'interdiction les clôtures en façade :

- les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits,
- les plaques d'aspect béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- en plus en Uha les dispositifs à claire-voie d'aspect plastique clair.

4. Le traitement des éléments annexes

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture.

Les bâtiments annexes et les clôtures visibles du domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades de cet élément.

Les antennes et conduits de cheminée et dispositifs de chauffage extérieurs doivent être aussi peu visibles que possible et les paraboles doivent, par leur couleur, s'intégrer au mieux à l'élément.

Article Uh.11 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Pour les constructions à destination d'habitation est exigé au minimum :

- 2 places de stationnement par logement sur lot individuel, (jusqu'à 3 logements)
- 2 places de stationnement par logement sur lot individuel, plus 2 places banalisées (à partir de 4 logements) par tranche de 4 logements ;
- 1,5 place de stationnement au minimum par logement collectif ;
- lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L.312-1 du code de l'action sociale et des familles, aucune disposition particulière n'est imposée.

Pour les véhicules électriques ou hybrides est exigé :

Destination de la construction	Aires de stationnement à prévoir
Constructions nouvelles à usage d'habitation constituée d' au moins 20 logements	au minimum 1 emplacement permettant l'installation d'équipements électriques permettant la recharge des véhicules électriques et hybrides

Pour les vélos est exigé :

Destination de la construction	Aires de stationnement à prévoir
Constructions nouvelles à usage d'habitation constituée d' au moins 5 logements	0,75 m ² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 1,50 m ² dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m ²
Bâtiment neuf à usage principal de bureaux	1,5 % de la surface de plancher

Article Uh.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire. En cas de construction de logements à destination d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Pour les opérations de plus de 20 logements un minimum de 5% d'espaces verts sera exigé.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, remises... devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

Le remplacement des éléments naturels éventuellement détruits par des plantations en nombre et qualité équivalente pourra être exigé. Il en sera de même des talus plantés existants.

Article Uh.13 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés, par exemple : panneaux solaire, chauffage au bois, pompe à chaleur... Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

Article Uh.14 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique...) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ui

La **zone Ui** est destinée aux activités et installations économiques susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat. Elle est principalement à vocation artisanale et de services.

Elle comprend un secteur Uia, destiné aux activités industrielles et artisanales.

Article Ui.1 : occupations et utilisations du sol interdites

En secteur Ui :

- les constructions à destination industrielle
- les constructions à destination de commerce
- les constructions à destination d'habitation autres que le cas visé à l'article Ui.2
- la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs isolées ou groupées
- le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines
- les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux.

En secteur Uia :

- les constructions à destination de commerce
- les constructions à destination d'habitation autres que le cas visé à l'article Ui.2
- les constructions à destination de bureaux
- la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs isolées ou groupées
- le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines
- les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux.

Article Ui.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- La loge de gardiennage, destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et, à condition qu'elle ne soit pas implantée avant la réalisation des constructions ou installations la justifiant et que le logement soit intégré au dans les volumes du bâtiment d'activités. Il sera autorisé un logement de fonction par activité.
- Les équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.
- Les activités commerciales constituant une activité secondaire des activités industrielles, artisanales ou de services

- Pour les secteurs affectés par le bruit (infrastructures de transport terrestre), les constructions existantes ou futures doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs en application de la réglementation en vigueur.

Article Ui.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent comporter une chaussée d'au moins **5 m** de largeur, carrossable en tout temps.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

2. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale doivent être aménagés de telle manière que l'accès des véhicules utilitaires puisse s'effectuer sans manœuvre dangereuse sur la voie principale.

Aucune opération ne peut être desservie par les sentiers piétons ou cyclables.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la limitation du nombre d'accès, ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Hors agglomération, en bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales (délibération du Conseil Départemental du 25 mai 1984).

Article Ui.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Adduction en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau.

Les nouvelles canalisations principales de distribution d'eau devront être réalisées avec un diamètre minimum de 100 mm, permettant la mise en place sur le réseau de poteaux incendie normalisés.

2. Assainissement eaux pluviales

Les autorisations devront se conformer au Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial (SDAP).

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront infiltrées directement sur le terrain d'assise de la construction.

Si l'infiltration s'avère difficile, ou pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété. La commune pourra au cas par cas accepter un rejet des eaux pluviales dans le réseau public à hauteur de 3 l/s pour une pluie décennale (au minimum), sauf justification technique contradictoire. Pour les zones inférieures à 1 ha, un débit de fuite de 3 l/s est retenu.

Pour les projets soumis à déclaration ou autorisation au titre du Code de l'Environnement, la notice d'incidence à soumettre aux services de la Préfecture, devra vérifier que les obligations faites par le présent règlement sont suffisantes pour annuler tout impact potentiel des aménagements sur le régime et la qualité des eaux pluviales. Dans le cas contraire, des mesures compensatoires complémentaires devront être mises en œuvre.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés, avec réutilisations appropriées (arrosage des espaces verts, eaux sanitaires, eaux de lavage, etc.).

3. Assainissement eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par le SPANC au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

4. Raccordements aux réseaux

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation régulièrement autorisée dans le cadre d'un permis de construire.

Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

Article Ui.5 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions nouvelles doivent être implantées, par rapport à l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques, selon les règles suivantes :

1. Par rapport aux **routes départementales hors agglomération, au sens du code de la route**, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :
 - **35 m** des RD de 1^{ère} catégorie (ce recul est porté à 25 m pour les constructions autre que les habitations) pour la **RD 765**.

Par ailleurs, les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération devront avoir un recul minimum de **10 m** par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

2. Par rapport aux **autres voies et emprises publiques** le recul des constructions sera de 5 mètres minimum.

3. Cas particuliers

Ce recul est défini pour le corps principal des constructions et ne s'applique pas aux débords de toit et aux saillies inférieures à 1,20 m (balcons, marquises...).

Un recul plus important pourra être imposé aux installations classées soumises à déclaration, autorisation ou enregistrement, en fonction de la gravité des dangers ou inconvénients que peut représenter leur exploitation.

2. Cas particuliers

En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions ; ces règles ne concernent que la première construction ou rangée de constructions.

Ces règles ne s'appliquent pas à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes, dans ce cas le prolongement dans l'alignement de la construction existante sera autorisé.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

Article Ui.6 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Cas général

Les constructions principales et annexes pourront s'implanter :

- sur une ou deux limites séparatives
- ou, en cas de retrait, celui-ci sera de 5 m minimum.

Ce recul concerne le corps principal des constructions, les débords de toit et saillies sont autorisés sous réserve de ne pas dépasser 0,30 m.

Un recul plus important pourra être imposé aux installations classées soumises à déclaration, autorisation ou enregistrement, en fonction de la gravité des dangers ou inconvénients que peut représenter leur exploitation.

Par rapport aux **routes départementales hors agglomération, au sens du code de la route**, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :

- **35 m** des RD de 1^{ère} catégorie (ce recul est porté à 25 m pour les constructions autre que les habitations) pour la **RD 765**.

Par ailleurs, les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération devront avoir un recul minimum de **10 m** par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

2. Cas particuliers

Des dispositions différentes pourront être admises à la demande du SDIS (Service Départemental d'Incendie et de Secours)

Pour garantir la pérennité des arbres existants, du linéaire de talus et de haies bocagères ou des espaces boisés identifiés au titre de l'article L.151-23 ou de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul minimum de 5 m des constructions et installations de part et d'autre de l'axe du talus/haie ou du bord de l'espace boisé.

Article Ui.7 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article Ui.8 : emprise au sol maximale des constructions

Non réglementé.

Article Ui.9 : hauteur maximale des constructions

Non réglementé

Article Ui.10 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

1. Pour les éléments du patrimoine bâti ou végétal à protéger identifiés au règlement graphique

Sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du patrimoine identifié sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, types d'espèces végétales...) ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie.

2. Généralités

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol. En conséquence :

- l'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain ;
- les couleurs des matériaux de parement (pierres, enduits, bardages) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

3. Dispositions concernant les clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures végétales seront privilégiées : haies, talus,...

3.1. Clôtures sur voie

Au sein d'une même zone Ui, les clôtures éventuelles seront toutes de type identique, constituées de grillages à mailles rigides plastifiées de couleur neutre, d'une hauteur ne devant pas excéder 2 m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement, montées sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur. Ces clôtures pourront être doublées d'une haie vive constituée d'arbustes en mélange.

3.2. Clôtures en limite séparative

Les clôtures éventuelles pourront être constituées :

- d'un grillage de couleur neutre, monté sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur, éventuellement doublées de haies vives composées d'arbustes en mélange.

Elles seront d'une hauteur ne devant pas excéder 2 m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

3.3. Feront l'objet d'interdiction les clôtures en façade :

- les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits,
- les plaques d'aspect béton préfabriquées, y compris à claire-voie.

4. Le traitement des éléments annexes

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture.

Les bâtiments annexes et les clôtures visibles du domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades de cet élément.

Les antennes doivent être aussi peu visibles que possible et les paraboles doivent, par leur couleur, s'intégrer au mieux à l'élément.

Article Ui.11 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Pour les vélos est exigé :

Destination de la construction	Aires de stationnement à prévoir
Bâtiment neuf à usage principal de bureaux	1,5 % de la surface de plancher

Article Ui.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les aires de stationnement et les surfaces non circulées et libres de toute construction seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes...devront être masquées par un écran de verdure.

Article Ui.13 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés, par exemple : panneaux solaire, chauffage au bois, pompe à chaleur... Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

Article Ui.14 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents,

pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique...) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UL

La **zone UL** est destinée à recevoir les installations, constructions et équipements publics ou privés, de sport et de loisirs ou d'intérêt collectif.

Article UL.1 : occupations et utilisations du sol interdites

- Les installations classées, les activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services non directement liées et nécessaires aux activités et installations autorisées dans la zone.
- Les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article UL.2.
- Les constructions à destination agricole, excepté celles liées à la vocation de la zone.

Article UL.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- La loge de gardiennage, destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et, à condition qu'elle ne soit pas implantée avant la réalisation des constructions ou installations la justifiant et que le logement soit intégré au dans les volumes du bâtiment d'activités. Il sera autorisé un logement de fonction par activité.
- Pour les secteurs affectés par le bruit (infrastructures de transport terrestre), les constructions existantes ou futures doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs en application de la réglementation en vigueur.

Article UL.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles doivent comporter une chaussée d'au moins **3,50 m** de largeur au minimum, carrossable en tout temps.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

2. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Article UL.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Adduction en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

Les nouvelles canalisations principales de distribution d'eau devront être réalisées avec un diamètre minimum de 100 mm, permettant la mise en place sur le réseau de poteaux incendie normalisés.

2. Assainissement eaux usées

Les autorisations devront se conformer au Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial (SDAP).

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront infiltrées directement sur le terrain d'assise de la construction.

Si l'infiltration s'avère difficile, ou pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété. La commune pourra au cas par cas accepter un rejet des eaux pluviales dans le réseau public à hauteur de 3 l/s pour une pluie décennale (au minimum), sauf justification technique contradictoire. Pour les zones inférieures à 1 ha, un débit de fuite de 3 l/s est retenu.

Pour les projets soumis à déclaration ou autorisation au titre du Code de l'Environnement, la notice d'incidence à soumettre aux services de la Préfecture, devra vérifier que les obligations faites par le présent règlement sont suffisantes pour annuler tout impact potentiel des aménagements sur le régime et la qualité des eaux pluviales. Dans le cas contraire, des mesures compensatoires complémentaires devront être mises en œuvre.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés, avec réutilisations appropriées (arrosage des espaces verts, eaux sanitaires, eaux de lavage, etc.).

3. Assainissement eaux pluviales

Sauf justification technique contradictoire, les eaux de toiture seront infiltrées à la parcelle.

Toutes les zones d'urbanisation futures et les zones faisant l'objet d'un réaménagement devront respecter un débit de fuite de 3 l/s/ha pour une pluie décennale (au minimum), sauf justification technique contradictoire. Pour les zones inférieures à 1 ha, un débit de fuite de 3 l/s est retenu.

4. Raccordement aux réseaux

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation régulièrement autorisée dans le cadre d'un permis de construire.

Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

Article UL.5 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Cas général

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions nouvelles doivent être implantées, par rapport à l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques, selon les règles suivantes :

Secteurs	Implantations par rapport aux voies et emprises
UL	- soit à l'alignement
	- soit à au moins 3 m

Ce recul est défini pour le corps principal des constructions et ne s'applique pas aux débords de toit et aux saillies inférieures à 1,20 m (balcons, marquises...).

2. Cas particuliers

En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions ; ces règles ne concernent que la première construction ou rangée de constructions.

Ces règles ne s'appliquent pas à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes, dans ce cas le prolongement dans l'alignement de la construction existante sera autorisé.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

Article UL.6 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Cas général

Les constructions principales et annexes devront s'implanter :

Secteurs	Distance d'implantation
UL	- soit en limites séparatives
	- sinon avec un recul d'au moins 1m

Ce recul concerne le corps principal des constructions, les débords de toit et saillies sont autorisés sous réserve de ne pas dépasser 0,30 m.

2. Cas particuliers

Des dispositions différentes pourront être admises à la demande du SDIS (Service Départemental d'Incendie et de Secours)

Pour garantir la pérennité des arbres existants, du linéaire de talus et de haies bocagères ou des espaces boisés identifiés au titre de l'article L.151-23 ou de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul minimum de 5 m des constructions et installations de part et d'autre de l'axe du talus/haie ou du bord de l'espace boisé.

Article UL.7 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UL.8 : emprise au sol maximale des constructions

Non réglementé.

Article UL.9 : hauteur maximale des constructions

1. Cas général

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

Secteurs	Hauteur maximale
UL	12 m

2. Cas particuliers

Les constructions à caractère exceptionnel tels que clochers, réservoirs d'eau, équipements d'intérêt public, ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique..., les installations techniques (cheminées, silos à grains, antennes,...) ne sont pas soumises à la règle des hauteurs, sous réserve de respecter les servitudes d'utilité publique.

Article UL.10 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

1. Pour les éléments du patrimoine bâti ou végétal à protéger identifiés au règlement graphique

Sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du patrimoine identifié sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, types d'espèces végétales...) ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie.

2. Généralités

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- du type de clôtures.

Il devra être particulièrement étudié pour les ouvrages dont la hauteur maximale n'est pas réglementée au titre de l'article UL.10.

3. Feront l'objet d'interdiction les clôtures en façade :

- les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits,
- les plaques d'aspect béton préfabriquées, y compris à claire-voie.

4. Le traitement des éléments annexes

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture.

Les bâtiments annexes et les clôtures visibles du domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades de cet élément.

Les antennes doivent être aussi peu visibles que possible et les paraboles doivent, par leur couleur, s'intégrer au mieux à l'élément.

Article UL.11 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Article UL.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

La totalité des espaces non bâtis devra être aménagée et entretenue de façon à garantir le bon aspect des lieux.

En tout état de cause, **un minimum de la surface parcellaire devra être végétalisée.**

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé. Il en va de même des talus plantés.

Article UL.13 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés, par exemple : panneaux solaire, chauffage au bois, pompe à chaleur... Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

Article UL.14 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique...) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ut

La **zone Ut** est affectée à des activités et des équipements touristiques avec les capacités d'accueil correspondantes (campings, résidences de tourisme, parcs résidentiels de loisirs...).

Elle comprend un secteur Utp situé dans les périmètres de protection rapprochée E (captage et forage de Trévinec).

Article Ut.1 : occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions et installations autres que celles visées à l'article Ut.2.

Article Ut.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone :

- les constructions liées à un équipement touristique : à destination d'habitations, de bureaux, de commerces et de services,
- les constructions ou utilisations du sol constituant un équipement collectif, ainsi que les installations d'usage collectif, dont la localisation en zone Ut est justifiée pour des considérations d'ordre technique ;
- les aires de stationnement, liées aux équipements susceptibles d'y être édifiés.
- les équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.

En outre, dans le secteur Utp :

- toutes les installations et occupations du sol susceptibles de nuire à la qualité de l'eau mentionnées dans les arrêtés préfectoraux du 27/09/1995 protégeant respectivement les périmètres rapprochés B et E ('p') du captage et forage de Trévinec et B et E ('p') du captage et forage de Stang Linguennec.

Article Ut.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent comporter une chaussée d'au moins **3,50 m** de largeur, carrossable en tout temps.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

2. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale doivent être aménagés de telle manière que l'accès des véhicules utilitaires puisse s'effectuer sans manœuvre dangereuse sur la voie principale.

Aucune opération ne peut être desservie par les pistes cyclables ou les sentiers piétons.

Article Ut.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Adduction en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

Les nouvelles canalisations principales de distribution d'eau devront être réalisées avec un diamètre minimum de 100 mm, permettant la mise en place sur le réseau de poteaux incendie normalisés.

2. Assainissement eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par le SPANC au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau.

Les immeubles ou installations destinés à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

3. Assainissement eaux pluviales

Les autorisations devront se conformer au Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial (SDAP).

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront infiltrées directement sur le terrain d'assise de la construction.

Si l'infiltration s'avère difficile, ou pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété. La commune pourra au cas par cas accepter un rejet des eaux pluviales dans le réseau public à hauteur de 3 l/s pour une pluie décennale (au minimum), sauf justification technique contradictoire. Pour les zones inférieures à 1 ha, un débit de fuite de 3 l/s est retenu.

Pour les projets soumis à déclaration ou autorisation au titre du Code de l'Environnement, la notice d'incidence à soumettre aux services de la Préfecture, devra vérifier que les obligations faites par le présent règlement sont suffisantes pour annuler tout impact potentiel des aménagements sur le régime et la qualité des eaux pluviales. Dans le cas contraire, des mesures compensatoires complémentaires devront être mises en œuvre.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés, avec réutilisations appropriées (arrosage des espaces verts, eaux sanitaires, eaux de lavage, etc.).

4. Raccordement aux réseaux

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation régulièrement autorisée dans le cadre d'un permis de construire.

Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

Article Ut.5 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Cas général

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions nouvelles doivent être implantées, par rapport à l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques, selon les règles suivantes :

- à l'alignement des voies et emprises publiques
- ou en retrait de 3 mètres minimum

Ce recul est défini pour le corps principal des constructions et ne s'applique pas aux débords de toit et aux saillies inférieures à 1,20 m (balcons, marquises...).

2. Cas particuliers

En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions ; ces règles ne concernent que la première construction ou rangée de constructions.

Ces règles ne s'appliquent pas à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes, dans ce cas le prolongement dans l'alignement de la construction existante sera autorisé.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

Article Ut.6 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Cas général

Les constructions principales et annexes peuvent s'implanter :

- en limites séparatives
- en cas de retrait, celui-ci sera de 1 mètre minimum

Ce recul concerne le corps principal des constructions, les débords de toit et saillies sont autorisés sous réserve de ne pas dépasser 0,30 m.

2. Cas particuliers

Des dispositions différentes pourront être admises à la demande du SDIS (Service Départemental d'Incendie et de Secours)

Pour garantir la pérennité des arbres existants, du linéaire de talus et de haies bocagères ou des espaces boisés identifiés au titre de l'article L.151-23 ou de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul minimum de 5 m des constructions et installations de part et d'autre de l'axe du talus/haie ou du bord de l'espace boisé.

Article Ut.7 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article Ut.8 : emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière sera de :

Secteurs	Emprise au sol
Ut	30%

Article Ut.9 : hauteur maximale des constructions

1. Cas général

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

Secteurs	Hauteur maximale
Ut	7,50 m

2. Cas particuliers

Les constructions à caractère exceptionnel tels que clochers, réservoirs d'eau, équipements d'intérêt public, ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique..., les installations techniques (cheminées, silos à grains, antennes,...) ne sont pas soumises à la règle des hauteurs, sous réserve de respecter les servitudes d'utilité publique.

Article Ut.10 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

1. Pour les éléments du patrimoine bâti ou végétal à protéger identifiés au règlement graphique

Sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du patrimoine identifié sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, types d'espèces végétales...) ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie.

2. Généralités

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- du type de clôtures.

Il devra être particulièrement étudié pour les ouvrages dont la hauteur maximale n'est pas réglementée au titre de l'article Ut.10.

3. Feront l'objet d'interdiction les clôtures en façade :

- les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits,
- les plaques d'aspect béton préfabriquées, y compris à claire-voie.

4. Le traitement des éléments annexes

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture.

Les bâtiments annexes et les clôtures visibles du domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades de cet élément.

Les antennes doivent être aussi peu visibles que possible et les paraboles doivent, par leur couleur, s'intégrer au mieux à l'élément.

Article Ut.11 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Article Ut.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

La totalité des espaces non bâtis devra être aménagée et entretenue de façon à garantir le bon aspect des lieux.

En tout état de cause, **un minimum de la surface parcellaire devra être végétalisée.**

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé. Il en va de même des talus plantés.

Article Ut.13 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés, par exemple : panneaux solaire, chauffage au bois, pompe à chaleur... Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

Article Ut.14 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique...) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AU

La **zone AU** est constituée par les parties du territoire de la commune équipées ou non, destinées à être aménagées à plus ou moins long terme. Elle correspond à un ou des ensembles de parcelles ne disposant pas des équipements généraux suffisants.

Afin de susciter une meilleure programmation dans le temps et un développement cohérent de l'urbanisation future, les zones AU sont hiérarchisées comme suit :

- **zones 1AU** : Elles sont opérationnelles immédiatement car disposent en périphérie immédiate de voies publiques, des réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement, le tout d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et/ ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
- **zones 2AU** : Elles sont urbanisables à moyen ou long terme car elles ne disposent pas en périphérie immédiate de voies publiques, des réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement, le tout d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU peut être subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.
- **Zones à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat**

1AUhb	zone à vocation d'habitat, d'urbanisation à court ou moyen terme
2AUh	zone à vocation d'habitat, d'urbanisation à moyen ou long terme nécessitant une modification ou une révision du PLU

- **Zones d'activités économiques**

1AUi	zone à vocation industrielle et artisanale

- **Zones d'équipements**

1AUL	zone destinée à recevoir les installations, constructions et équipements publics ou privés, de sport et de loisirs et/ou d'équipement d'intérêt général
-------------	---

Les conditions d'aménagement et d'équipement, lorsqu'elles existent et figurent au plan de zonage doivent être respectées (principe de conformité).

Les conditions d'aménagement et d'équipement, lorsqu'elles existent et figurent dans le document d'OAP doivent être respectées mais sont indicatives (principe de compatibilité).

Article AU.1 : occupations et utilisations du sol interdites

1. Zones AUh

1.1. Sont interdits :

- L'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ou l'édification des constructions destinées à les abriter.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Les constructions agricoles de toute nature et notamment celles destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (en "garage mort").
- La construction d'annexes avant la réalisation de la construction principale.
- La construction de plus de 2 annexes de la construction principale.
- L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- La construction d'éoliennes de moins de 12 m, nécessitant une autorisation d'urbanisme, à moins de 10 m des limites séparatives ou des limites sur voies ou emprises publiques.

1.2. En dehors du périmètre de diversité commerciale (article L.151-16 du code de l'urbanisme), l'implantation de commerces est interdite.

2. En zones AUi sont interdits :

- les constructions à destination de commerce
- les constructions à destination d'habitation autres que le cas visé à l'article AU.2 ;
- la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs isolées ou groupées ;
- le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée ;
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines ;
- les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux.

3. En zones AUL sont interdits :

- les constructions à destination d'habitation autres que le cas visé à l'article UL.2.
- les installations classées, les activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services non directement liées et nécessaires aux activités et installations autorisées dans la zone.
- les constructions agricoles de toute nature et notamment celles destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux.

Article AU.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. En zones AUh

L'implantation, l'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

Chaque **zone 1AUhb, permettant la production d'au moins 4 logements, ne peut être aménagée que par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble** (opération soumise à permis d'aménager, permis groupé ou menée dans le cadre d'une ZAC...) qui pourra se réaliser par tranches. Chaque tranche ne devra pas porter préjudice à l'urbanisation de la zone.

En application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, une servitude de mixité sociale est mise en place sur les zones 1AUh délimitées sur le règlement graphique du PLU. Un pourcentage de 20% de logements locatifs sociaux est à respecter. Le nombre de logements sera arrondi à l'entier supérieur.

2. En zones AUi

La loge de gardiennage, destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et, à condition qu'elle ne soit pas implantée avant la réalisation des constructions ou installations la justifiant et que le logement soit intégré au dans les volumes du bâtiment d'activités.

Les équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.

Les activités commerciales constituant une activité secondaire des activités industrielles, artisanales

3. En zones AUL

La loge de gardiennage, destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et, à condition qu'elle ne soit pas implantée avant la réalisation des constructions ou installations la justifiant et que le logement soit intégré au dans les volumes du bâtiment d'activités.

4. Dans les secteurs de risque de remontée de nappe, une étude de sol sera demandée dans le cadre d'un projet de construction ;

5. Pour les secteurs affectés par le bruit (infrastructures de transport terrestre), les constructions existantes ou futures doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs en application de la réglementation en vigueur.

Article AU.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.

Les voies doivent comporter une chaussée **d'au moins 3,50 m (AUh et AUL)** et **d'au moins 5 m (AUi)** de largeur, carrossable en tout temps.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Conformément à la délibération du Conseil Départemental du 25 mai 1984, hors agglomération, en bordure des voies départementales :

- tout nouvel accès direct est interdit sans accord préalable du Conseil Départemental,
- à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales.

Les accès et voies de desserte figurant au plan de zonage doivent être respectés (principe de conformité).

Les accès et voie de desserte figurant dans le document d'OAP doivent être respectés mais sont indicatifs (principe de compatibilité).

Article AU.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Adduction en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression.

Les nouvelles canalisations principales de distribution d'eau devront être réalisées avec un diamètre minimum de 100 mm, permettant la mise en place sur le réseau de poteaux incendie normalisés.

2. Assainissement eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par le SPANC au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

3. Assainissement eaux pluviales

Les autorisations devront se conformer au Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial (SDAP).

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront infiltrées directement sur le terrain d'assise de la construction.

Si l'infiltration s'avère difficile, ou pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété. La commune pourra au cas par cas accepter un rejet des eaux pluviales dans le réseau public à hauteur de 3 l/s pour une pluie décennale (au minimum), sauf justification technique contradictoire. Pour les zones inférieures à 1 ha, un débit de fuite de 3 l/s est retenu.

Pour les projets soumis à déclaration ou autorisation au titre du Code de l'Environnement, la notice d'incidence à soumettre aux services de la Préfecture, devra vérifier que les obligations faites par le présent règlement sont suffisantes pour annuler tout impact potentiel des aménagements sur le régime et la qualité des eaux pluviales. Dans le cas contraire, des mesures compensatoires complémentaires devront être mises en œuvre.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés, avec réutilisations appropriées (arrosage des espaces verts, eaux sanitaires, eaux de lavage, etc.).

4. Raccordements aux réseaux

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation régulièrement autorisée dans le cadre d'un permis de construire.

Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

Article AU.5 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Cas général

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions nouvelles doivent être implantées, par rapport à l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques, selon les règles suivantes :

En secteurs 1AUHb, 2AUh, 1AUL :

- à l'alignement des voies et emprises publiques

- ou en retrait de 3 mètres minimum

En secteurs 1AUia, 2AUi :

- en retrait de 5 mètres minimum

Ce recul est défini pour le corps principal des constructions et ne s'applique pas aux débords de toit et aux saillies inférieures à 1,20 m (balcons, marquises...).

2. Reculs par rapport aux routes départementales et à la RN 165

Par rapport aux **routes départementales hors agglomération, au sens du code de la route**, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :

- **35 m** des RD de 1^{ère} catégorie (ce recul est porté à 25 m pour les constructions autre que les habitations) pour la **RD 765**.

Par ailleurs, les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération devront avoir un recul minimum de **10 m** par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

Par rapport à la **RN 165**, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie **ne pourra être inférieur à 100 m** en dehors des zones urbanisées (**application loi Barnier**). Elle ne s'applique pas aux :

- constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- bâtiments d'exploitation agricole (**recul de 50 m**) ;
- réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

3. Cas particuliers

Ces règles ne s'appliquent pas à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes, dans ce cas le prolongement dans l'alignement de la construction existante sera autorisé.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

Article AU.6 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Cas général

Les constructions principales et annexes pourront s'implanter :

En secteurs 1AUHb, 2AUh, 1AUL :

- en limites séparatives
- ou en retrait de 1 mètre minimum

En secteurs 1AUi :

- sur une seule des limites séparatives
- en cas de retrait, celui-ci sera de 5 mètres minimum

Ce recul concerne le corps principal des constructions, les débords de toit et saillies sont autorisés sous réserve de ne pas dépasser 0,30 m.

2. Cas particuliers

Des dispositions différentes pourront être admises à la demande du SDIS (Service Départemental d'Incendie et de Secours)

Pour garantir la pérennité des arbres existants, du linéaire de talus et de haies bocagères ou des espaces boisés identifiés au titre de l'article L.151-23 ou de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul minimum de 5 m des constructions et installations de part et d'autre de l'axe du talus/haie ou du bord de l'espace boisé.

Article AU.7 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 1AU.8 : emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière sera de :

Secteurs	Emprise au sol
1AUHb et 2AUh	70%
1AUi et 1AUL	non réglementé

Article 1AU.9 : hauteur maximale des constructions**1. Cas général**

La hauteur maximale des constructions, calculées à partir du niveau moyen du terrain naturel (c'est -à- dire avant l'exécution des fouilles ou remblais), jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues, est fixée comme suit :

Secteur	Toitures 2 pentes (35° minimum)	Toitures terrasses (pente < 12%)	Autres toitures (>12%)

1AUHb	Aplomb de façade	Faîtage	Acrotère	Sommet de l'acrotère
Constructions principales	6.5 m	10 m	6.50 m	9 m
Annexes	3.5 m	6 m	4 m	4 m
1AUi		-	-	-
1AUL		12 m	9 m	12 m

2. Cas particuliers

Les constructions à caractère exceptionnel tels que clochers, réservoirs d'eau, équipements d'intérêt public, ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique... les installations techniques (cheminées, silos à grains, antennes...) ne sont pas soumises à la règle des hauteurs, sous réserve de respecter les servitudes d'utilité publique.

Article AU.10 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

1. Pour les éléments du patrimoine bâti ou végétal à protéger identifiés au règlement graphique

Sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du patrimoine identifié sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, types d'espèces végétales...) ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie.

2. Généralités

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toutes les constructions, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent et présentent un caractère d'harmonie, si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants.

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie dans la couleur et le choix de matériaux.

La construction d'habitation individuelle sur sous-sol ouvert sur l'extérieur (garage enterré) ne sera autorisée que dans le cas où la topographie du terrain le permet (forte pente ou terrain surplombant de plus de 1,50 m la voie d'accès), et à condition que les eaux de ruissellement de la rampe d'accès au sous-sol puissent être évacuées naturellement hors du sous-sol. Dans tous les cas, le rez-de-chaussée de la construction pris en son milieu ne sera pas plus de 0,30 m du terrain avant travaux.

3. Clôtures

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain, l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.

3.1. Clôtures sur voies

Elles seront établies selon les façons suivantes :

Secteurs	Matériaux et hauteurs autorisés
1AUhb	Murets enduits ou d'aspect moellons apparents, pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmontés d'un dispositif à claire-voie (d'une hauteur maximale de 0,50 m) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants, le tout d'une hauteur maximale de 1,60m.
	Végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégés par un grillage discret (les arbustes seront plantés à au moins 50cm de la limite parcellaire).
	Les talutages plantés ou les écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales (hauteur maxi : 1,60m).

Zones AUi

Au sein d'une même zone AUi, les clôtures éventuelles seront toutes de type identique, constituées de grillages à mailles rigides plastifiées de couleur neutre, d'une hauteur ne devant pas excéder 2 m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement, montées sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur. Ces clôtures pourront être doublées d'une haie vive constituée d'arbustes en mélange.

3.2. Clôtures en limite séparative

Zones AUh

Sont préconisées :

- les haies constituées de végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégées par un grillage ou un dispositif à claire voie, d'une hauteur maximale de 1,80 m,
- les talus plantés.

Sinon, les clôtures seront d'une hauteur maximale de 1,80 m et seront constituées :

- d'un mur enduit ou d'aspect moellons apparents, pouvant être surmonté d'un grillage,
- de plaques d'aspect bois préfabriquées.

Zones AUi

Les clôtures éventuelles pourront être constituées :

- d'un grillage de couleur neutre, monté sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur, éventuellement doublées de **haies vives composées d'arbustes en mélange**,
- d'un mur maçonné enduit.

Elles seront d'une hauteur ne devant pas excéder 2 m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

Zones AUL : non réglementé.

3.3. Feront l'objet d'interdiction les clôtures en façade :

- les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits,

- les plaques d'aspect béton préfabriquées, y compris à claire-voie.

4. Le traitement des éléments annexes

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture.

Les bâtiments annexes et les clôtures visibles du domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades de cet élément.

Les antennes doivent être aussi peu visibles que possible et les paraboles doivent, par leur couleur, s'intégrer au mieux à l'élément.

Article AU.11 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Pour les constructions à destination d'habitation est exigé au minimum :

- 2 places de stationnement par logement sur lot individuel, (jusqu'à 3 logements)
- 2 places de stationnement par logement sur lot individuel, plus 2 places banalisées (à partir de 4 logements) par tranche de 4 logements ;
- 1,5 place de stationnement minimum par logement collectif ;
- lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L.312-1 du code de l'action sociale et des familles, aucune disposition particulière n'est imposée.

Pour les véhicules électriques ou hybrides est exigé :

Destination de la construction	Aires de stationnement à prévoir
Constructions nouvelles à usage d'habitation constituée d' au moins 20 logements	au minimum 1 emplacement permettant l'installation d'équipements électriques permettant la recharge des véhicules électriques et hybrides

Pour les vélos est exigé :

Destination de la construction	Aires de stationnement à prévoir
Constructions nouvelles à usage d'habitation constituée d' au moins 5 logements	0,75 m ² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 1,50 m ² dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m ²
Bâtiment neuf à usage principal de bureaux	1,5 % de la surface de plancher

Article AU.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire. En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Pour les opérations de plus de 20 logements un minimum de 5% d'espaces verts sera exigé.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, remises... devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

Le remplacement des éléments naturels éventuellement détruits par des plantations en nombre et qualité équivalente pourra être exigé. Il en sera de même des talus plantés existants.

Article AU.13 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés, par exemple : panneaux solaire, chauffage au bois, pompe à chaleur... Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

Article AU.14 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique...) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

La **zone A** est constituée par les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle est destinée à la préservation et au développement des activités agricoles, aux constructions, installations et équipements liés et nécessaires à ces activités.

Elle peut accueillir également les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elles comprennent les sous-secteurs particuliers :

- **Ap** : secteur A situé dans les périmètres de protection rapprochés B et E (captage et forage de Trévinec) ou B et E (captage et forage de Stang Linguennec),
- **Ah** : zone correspondant à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée à vocation d'habitat.

Article A.1 : occupations et utilisations du sol interdites

1. En tous secteurs A

Les constructions et installations de toute nature à l'exception de celles admises sous conditions à l'article A.2.

La création de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ainsi que l'implantation d'habitations légères de loisirs isolées ou groupées.

2. En plus sont interdits dans la zone Ah : les constructions de toute nature à l'exception de celles admises sous conditions à l'article A.2.

3. Sont interdites dans les secteurs Ap : toutes les installations et occupations du sol susceptibles de nuire à la qualité de l'eau mentionnées dans les arrêtés préfectoraux du 27/09/1995 protégeant respectivement les périmètres rapprochés B et E du captage et forage de Trévinec et B et E du captage et forage de Stang Linguennec.

4. Sont interdits en secteurs de zones humides, identifiées par une trame sur le règlement graphique, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

En application de l'article L.212-3 du code de l'environnement, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment, les remblais, les déblais, les drainages...

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des obligations résultant du code de l'environnement et de ses textes d'applications, en ce qui concerne notamment les installations, ouvrages, travaux et aménagements divers.

5. En plus sont interdits dans tous les secteurs identifiés au titre de l'article R.151-43-4° du code de l'urbanisme : toutes les constructions, occupations ou utilisations du sol allant à l'encontre du maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue.

Article A.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Sont admis : les constructions et installations liées et nécessaires aux activités agricoles, aquacoles, extractives ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

L'édification des constructions à destination de logement de fonction strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée) sous les conditions d'implantation suivantes :

- l'implantation de la construction ne devra, en aucun cas, favoriser la dispersion de l'urbanisation et apporter pour des tiers une gêne pour le développement d'activités protégées par la zone ;
- en cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation ;
- un seul nouveau logement de fonction par exploitation sera autorisé.

Les **installations et changements de destination de bâtiments existants identifiés au règlement graphique nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole**, sous réserve que ces activités de diversification soient strictement liées à l'accueil touristique en milieu rural (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes...) et restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du code rural, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.

L'ouverture et l'extension de carrières et de mines ainsi que les installations annexes nécessaires et directement liées aux besoins des chantiers de mines et des exploitations de carrières.

L'implantation d'éoliennes et des installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques.

Les constructions et installations nécessaires aux activités équestres, compatibles avec la vocation de la zone (boxes, hangar, sellerie, local pour accueil et sanitaires intégré ou composé à l'un des bâtiments de l'exploitation), à l'exclusion de toute autre structure d'hébergement.

Pour les secteurs affectés par le bruit (infrastructures de transport terrestre), les constructions existantes ou futures doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs en application de la réglementation en vigueur.

Sont autorisées, dans la zone A traversée par le réseau ferroviaire :

Les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire.

2. Autres constructions et installations soumises à conditions particulières

Les possibilités, décrites ci-après, ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone.

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

La reconstruction, dans un volume à l'identique, d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, qu'il n'y ait pas de changement de destination et que le Plan de Prévention de Risque Naturels Prévisibles n'en dispose pas autrement.

En raison de leur intérêt patrimonial, le changement de destination des bâtiments, **spécifiquement désignés au règlement graphique du PLU par une étoile**, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Les bâtiments d'habitation **peuvent faire l'objet d'une extension** dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, à condition que la surface d'emprise au sol soit supérieure à 50 m² et dans une limite de 250 m² d'emprise au sol (initiale et extension comprise).

Cette extension sera autorisée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :

- 30% de la surface de plancher à la date d'approbation du présent PLU ;
- 50 m² d'emprise au sol nouvellement créée par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU ;

Cette extension pourra se réaliser en une ou plusieurs fois à partir de la date d'approbation du présent PLU.

Les bâtiments d'habitation existants peuvent bénéficier de la construction d'annexes (constructions détachées) dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les annexes devront être implantées à l'intérieur d'une enveloppe de 20 mètres maximum de l'habitation, dans la limite de 2 annexes nouvelles pour 40 m² au total d'emprise au sol (les 2 cumulées) et d'une hauteur de 4,5 mètres maximale par rapport à l'existant à la date d'approbation du PLU.

L'édification d'une piscine dont le bassin est limité à une emprise de 50 m² est autorisée, en plus des possibilités édictées ci-dessus.

3. Pourront être autorisés les ouvrages techniques et infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire, ainsi que les constructions, installations et équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction d'une mission d'utilité publique sous réserve d'une bonne intégration dans le site et que leur implantation soit justifiée en zone rurale.

4. En secteur Ah : dans ce secteur de taille et de capacité d'accueil limitée à vocation d'habitat sont autorisés, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- la construction d'habitation nouvelle,
- les extensions des habitations,
- la construction d'annexes détachées de la construction principale est limitée à 2 et ne doit pas se faire avant la réalisation de la construction principale.
- les changements de destination des bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial en habitation.

5. Sont admis dans la zone Ap : les installations et occupations du sol mentionnées dans les arrêtés préfectoraux du 27/09/1995 protégeant respectivement les périmètres rapprochés B et E du captage et forage de Trévinec et B et E du captage et forage de Stang Luinguennec.

6. Sont admis en secteurs de zones humides, identifiées par une trame sur le règlement graphique, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

Les installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

Les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

- lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
- les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

Article A.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.

Les voies doivent comporter une chaussée d'au moins **3,50 m** de largeur, carrossable en tout temps.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette

sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Conformément à la délibération du Conseil Départemental du 25 mai 1984, hors agglomération, en bordure des voies départementales :

- tout nouvel accès direct est interdit sans accord préalable du Conseil Départemental,
- à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales.

Article A.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Adduction en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental.

Les nouvelles canalisations principales de distribution d'eau devront être réalisées avec un diamètre minimum de 100 mm, permettant la mise en place sur le réseau de poteaux incendie normalisés.

2. Assainissement eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par le SPANC au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

3. Assainissement eaux pluviales

Sauf justification technique contradictoire, les eaux de toiture seront infiltrées à la parcelle.

Toutes les zones d'urbanisation futures et les zones faisant l'objet d'un réaménagement devront respecter un débit de fuite de 3 l/s/ha pour une pluie décennale (au minimum), sauf justification technique contradictoire. Pour les zones inférieures à 1 ha, un débit de fuite de 3 l/s est retenu.

4. Raccordements aux réseaux

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation régulièrement autorisée dans le cadre d'un permis de construire.

Cependant, il pourra être autorisé, à proximité immédiate du réseau, un branchement d'eau potable pour les usages spécifiques des exploitations agricoles et maraîchères, à l'exclusion de tout autre utilisation.

Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

Article A.5 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Cas général

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions nouvelles doivent être implantées, par rapport à l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques, selon les règles suivantes :

- **en recul de 5 mètres minimum**

Ce recul est défini pour le corps principal des constructions et ne s'applique pas aux débords de toit et aux saillies inférieures à 1,20 m (balcons, marquises...).

Par rapport aux **routes départementales hors agglomération, au sens du code de la route**, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :

- **35 m** des RD de 1^{ère} catégorie (ce recul est porté à 25 m pour les constructions autre que les habitations) pour la **RD 765**.

Par ailleurs, les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération devront avoir un recul minimum de **10 m** par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

Par rapport à la **RN 165**, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie **ne pourra être inférieur à 100 m** en dehors des zones urbanisées (**application loi Barnier**). Elle ne s'applique pas aux :

- constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- bâtiments d'exploitation agricole (**recul de 50 m**) ;
- réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

2. Pour les éléments du patrimoine bâti ou végétal à protéger identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Les constructions nouvelles accolées à un élément de patrimoine bâti à protéger doivent être implantées avec un retrait identique à celui observé sur l'élément de patrimoine bâti à protéger.

3. Cas particuliers

Ces règles ne s'appliquent pas à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes, dans ce cas le prolongement dans l'alignement de la construction existante sera autorisé.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

Article A.6 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Cas général

Les constructions principales et annexes pourront s'implanter :

- sur l'une des limites séparatives latérales
- en cas de retrait, celui-ci sera de 3 mètres minimum

Ce recul concerne le corps principal des constructions, les débords de toit et saillies sont autorisés sous réserve de ne pas dépasser 0,30 m.

2. Cas particuliers

Des dispositions différentes pourront être admises à la demande du SDIS (Service Départemental d'Incendie et de Secours)

Pour garantir la pérennité des arbres existants, du linéaire de talus et de haies bocagères ou des espaces boisés identifiés au titre de l'article L.151-23 ou de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul minimum de 5 m des constructions et installations de part et d'autre de l'axe du talus/haie ou du bord de l'espace boisé.

Article A.7 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes devront être **implantées à une distance de 20 m maximum** des constructions existantes.

Article A.8 : emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière dans la zone concernée sera :

Secteur	Emprise au sol maximale
A et Ap	non réglementé
Ah	30%

L'emprise au sol totale de l'extension créée sera limitée 50 m² maximum, dès lors que l'habitation initiale présente une emprise au sol d'au moins 50 m², dans une limite de 250 m² d'emprise au sol (initiale et extension comprise).

Article A.9 : hauteur maximale des constructions

1. Cas général

La hauteur maximale des constructions, calculées à partir du niveau moyen du terrain naturel (c'est -à- dire avant l'exécution des fouilles ou remblais), jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues, est fixée comme suit :

Secteurs	Destinations ou types de constructions	Hauteur maximale au faîtage
Ah		8 m
Autres secteurs A	Habitations et extensions	8 m
	Annexes des habitations	4 m
	Autres types de constructions (agricole, forestière, intérêt général, carrières...)	Non réglementé

Les extensions des habitations existantes ne devront pas dépasser les hauteurs des anciens édifices.

2. Pour les éléments du patrimoine bâti ou végétal à protéger identifiés au règlement graphique

Les constructions nouvelles accolées à un élément du patrimoine bâti à protéger doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec cet élément du patrimoine bâti à protéger.

Tous les travaux effectués sur un élément du patrimoine bâti à protéger doivent respecter le gabarit de cet élément. La hauteur à l'égout des toitures et la hauteur au faîtage d'un élément du patrimoine bâti à protéger ne peuvent être modifiés.

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, des modifications peuvent être acceptées si elles sont nécessaires à son fonctionnement, dans des conditions de confort et de sécurité répondant aux normes actuelles, ne remettent pas en cause sa cohérence et sa qualité architecturale, et contribuent à la préservation de son caractère patrimonial.

3. Cas particuliers

Les constructions à caractère exceptionnel tels que clochers, réservoirs d'eau, équipements d'intérêt public, ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique... les installations techniques (cheminées, silos à grains, antennes...) ne sont pas soumises à la règle des hauteurs, sous réserve de respecter les servitudes d'utilité publique.

Article A.10 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

1. Pour les éléments du patrimoine bâti ou végétal à protéger identifiés au règlement graphique

Sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du patrimoine identifié sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, types d'espèces végétales...) ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie.

2. Généralités

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toutes les constructions, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent et présentent un caractère d'harmonie, si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants. Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie dans la couleur et le choix de matériaux.

La construction d'habitation individuelle sur sous-sol ouvert sur l'extérieur (garage enterré) ne sera autorisée que dans le cas où la topographie du terrain le permet (forte pente ou terrain surplombant de plus de 1,50 m la voie d'accès), et à condition que les eaux de ruissellement de la rampe d'accès au sous-sol puissent être évacuées naturellement hors du sous-sol. Dans tous les cas, le rez-de-chaussée de la construction pris en son milieu ne sera pas plus de 0,30 m du terrain avant travaux.

3. Clôtures

Règle générale

Il sera préféré, de façon générale, le maintien de haies naturelles lorsqu'elles existent. Elles seront maintenues de façon impérative si elles ont été répertoriées au règlement graphique comme "élément à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures des bâtiments d'habitation :

Elles seront établies selon les façons suivantes :

Secteurs	Matériaux et hauteurs autorisés
A, Ap et Ah	- Murets enduits ou d'aspect moellons apparents, pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmontés d'un dispositif à claire-voie et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants, le tout d'une hauteur maximale de 1,60m.
	- Végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégés par un grillage discret (les arbustes seront plantés à au moins 50 cm de la limite parcellaire).
	- Les talutages plantés ou les écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales (hauteur maxi : 1,60 m).

Les clôtures sur limites séparatives seront établies selon les façons suivantes :

- haies constituées de végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégées par un grillage,
- talus plantés.

Sinon, elles seront d'une hauteur maximale de 2 m et constituées :

- d'un mur enduit ou d'aspect moellons apparents, pouvant être surmonté d'un grillage,
- de plaques de bois préfabriquées.

Feront l'objet d'interdiction les clôtures en façade :

- les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits,
- les plaques d'aspect béton préfabriquées, y compris à claire-voie.

4. Le traitement des éléments annexes

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture.

Les bâtiments annexes et les clôtures visibles du domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades de cet élément.

Les antennes doivent être aussi peu visibles que possible et les paraboles doivent, par leur couleur, s'intégrer au mieux à l'élément.

Article A.11 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier (admises dans la zone) et à leur fréquentation, sous réserve que leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Article A.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

La conservation des talus, notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie est préconisée. Sont admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité **sous réserve d'une demande d'autorisation d'urbanisme (déclaration préalable)**.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises... devront faire l'objet de mesure d'intégration paysagère (ex : écran de plantations en mélange).

Les bâtiments agricoles, notamment les bâtiments d'élevage hors-sol, devront faire l'objet de mesure d'intégration paysagère. Le maintien de la végétation existante pourra être exigé.

Article A.13 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés, par exemple : panneaux solaire, chauffage au bois, pompe à chaleur... Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

Article A.14 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique...) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N

La **zone N** constitue les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité de sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de la présence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

La zone N est destinée à demeurer à dominante naturelle et non constructible.

Elle comprend des secteurs particuliers :

- **Nd** : zone d'enfouissement des déchets inertes (CET de classe 3)
- **Nh** : zone correspondant à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée à vocation d'habitat.
- **Ni** : zone correspondant à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée à vocation d'activités économiques (entreprise de Mesaven Bihan).
- **NLpp** : zone correspondant à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée à vocation d'équipement (centre de vacances et de loisirs pour enfants de Carn Grand) situé dans les périmètres de protection rapprochée A (captage et forage de Trévinéc) ;
- **Nt** : zone correspondant à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée à vocation touristique (spa du Manoir du Bois de Pleuven) ;
- **Ntp** : zone correspondant à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée à vocation touristique (centre sportif du Bois de Pleuven) situé dans les périmètres de protection rapprochée E (captage et forage de Trévinéc) ;
- **Ne** : secteur réservé à la gestion et au traitement des eaux usées et/ ou des eaux pluviales ;
- **NL** : secteur correspondant à des zones naturelles de jeux et de loisirs (coulée et ceinture verte urbaine du bourg, espaces verts du Bois de Pleuven) ;
- **NLp** : secteur NL situé dans les périmètres de protection rapprochée B et E (captage et forage de Trévinéc) ;
- **Np** : secteur N situé dans les périmètres de protection rapprochée B et E (captage et forage de Trévinéc/ captage et forage de Stang Linuennec) ;
- **Npp** : secteur N situé dans les périmètres de protection rapprochée A (captage et forage de Trévinéc/ captage et forage de Stang Linuennec) ;
- **Nj** : secteur N correspondant aux jardins partagés du bourg.

Article N.1 : occupations et utilisations du sol interdites

1. En tous secteurs N

Toute construction, à destination d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, toutes installations ou travaux divers, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, qu'ils soient ou non soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers, tous aménagements autres que ceux visés à l'article N.2.

Toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf cas prévus à l'article N.2.

Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.

Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.

2. En plus sont interdits dans les zones Nh, NLpp, Nt, Ntp et Ni (STECAL) : les constructions de toute nature à l'exception de celles admises sous conditions à l'article N.2.

3. Sont interdites dans les secteurs indicés 'p' ou 'pp' : toutes les installations et occupations du sol susceptibles de nuire à la qualité de l'eau mentionnées dans les arrêtés préfectoraux du 27/09/1995 protégeant respectivement les périmètres rapprochés B et E ('p') et A ('pp') du captage et forage de Trévinéc et B et E ('p') et A ('pp') du captage et forage de Stang Linguennec.

4. Sont interdites dans le secteur Ne : toutes les occupations et utilisations du sol non liées au traitement des eaux usées.

5. Sont interdites dans le secteur Nd : toutes les occupations et utilisations du sol non liées à l'enfouissement de déchets inertes (CET de classe 3).

6. Sont interdits en secteurs de zones humides, identifiées par une trame sur le règlement graphique, au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

En application de l'article L.212-3 du code de l'environnement, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment, les remblais, les déblais, les drainages...

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des obligations résultant du code de l'environnement et de ses textes d'applications, en ce qui concerne notamment les installations, ouvrages, travaux et aménagements divers.

7. En secteur Nj :

Sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique, les installations, ouvrages, travaux et activités liées à l'exploitation des jardins familiaux.

Article N.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Sont admis en toutes zones N

Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.

Les retenues collinaires et ouvrages de gestion des eaux pluviales dans le cadre des réglementations spécifiques qui leur sont applicables.

Pour les secteurs affectés par le bruit (infrastructures de transport terrestre), les constructions existantes ou futures doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs en application de la réglementation en vigueur.

Sont autorisées, dans la zone N traversée par le réseau ferroviaire :

Les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire.

2. Autres constructions et installations soumises à conditions particulières

Les possibilités, décrites ci-après, ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone.

La restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment.

La reconstruction, dans un volume identique, d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, qu'il n'y ait pas de changement de destination et que le Plan de Prévention de Risque Naturels Prévisibles n'en dispose pas autrement.

En raison de leur intérêt patrimonial, le changement de destination des bâtiments, **spécifiquement désignés au règlement graphique du PLU par une étoile**, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site est autorisé. Le changement de destination est soumis, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS), en application des dispositions des articles R 341-16 et suivants du code de l'environnement.

Les bâtiments d'habitation **peuvent faire l'objet d'une extension** dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, à condition que la surface d'emprise au sol soit supérieure à 50 m² et dans une limite de 250 m² d'emprise au sol (initiale et extension comprise).

Cette extension sera autorisée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :

- 30% de la surface de plancher à la date d'approbation du présent PLU ;
- 50 m² d'emprise au sol nouvellement créée par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU ;

Cette extension pourra se réaliser en une ou plusieurs fois à partir de la date d'approbation du présent PLU.

Les bâtiments d'habitation existants peuvent bénéficier de la construction d'annexes (constructions détachées) dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les annexes devront être implantées à l'intérieur d'une enveloppe de 20 mètres maximum de l'habitation, dans la limite de 2 annexes nouvelles pour 40 m² au total d'emprise au sol (les 2 cumulées) et d'une hauteur de 4,5 mètres maximale par rapport à l'existant à la date d'approbation du PLU.

L'édification d'une piscine dont le bassin est limité à une emprise de 50 m² est autorisée, en plus des possibilités édictées ci-dessus.

3. Pourront être autorisés les ouvrages techniques et infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire, ainsi que les constructions, installations et équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction d'une mission d'utilité publique sous réserve d'une bonne intégration dans le site et que leur implantation soit justifiée en zone rurale.

4. Sont admis dans la zone N indicées 'p' ou 'pp' : les installations et occupations du sol mentionnées dans les arrêtés préfectoraux du 27/09/1995 protégeant respectivement les périmètres rapprochés B et E ('p') et A ('pp') du captage et forage de Trévinec et B et E ('p') et A ('pp') du captage et forage de Stang Luinguennec.

5. En secteur Nh : dans ce secteur de taille et de capacité d'accueil limitée à vocation d'habitat sont autorisés, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- la construction d'habitation nouvelle
- les extensions des habitations
- la construction d'annexes détachées de la construction principale est limitée à 2 et ne doit pas se faire avant la réalisation de la construction principale
- les changements de destination des bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial en habitation.

6. En secteur Ni, NL, Nt et Ntp : dans ces secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée à vocation d'activités économiques, de loisirs ou touristiques sont autorisés :

- les installations, ouvrages, travaux et constructions liées à l'activité existante dans la limite de 30% d'extension par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU.

La construction d'un bâtiment détaché pourra être autorisée en lieu et place d'une extension dans la même valeur d'emprise maximale que l'extension indiquée ci-dessus.

7. Sont admises, dans le secteur Ne : les installations et occupations du sol liées à la gestion et au traitement des eaux usées sanitaires ou pluviales.

8. En zone NL

Les installations légères, les aménagements et les constructions légères démontables sont autorisés sous réserve qu'ils soient à destination d'activités sportives, de loisirs ou éducatives de plein air.

9. Sont admis en secteurs de zones humides, identifiées par une trame sur le règlement graphique, au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

Les installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

Les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

- lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
- les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

Article N.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.

Les voies doivent comporter une chaussée d'au moins **3,50 m** de largeur, carrossable en tout temps.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Article N.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Adduction en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental.

Les nouvelles canalisations principales de distribution d'eau devront être réalisées avec un diamètre minimum de 100 mm, permettant la mise en place sur le réseau de poteaux incendie normalisés.

2. Assainissement eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par le SPANC au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

3. Assainissement eaux pluviales

Sauf justification technique contradictoire, les eaux de toiture seront infiltrées à la parcelle.

Toutes les zones d'urbanisation futures et les zones faisant l'objet d'un réaménagement devront respecter un débit de fuite de 3 l/s/ha pour une pluie décennale (au minimum), sauf justification technique contradictoire. Pour les zones inférieures à 1 ha, un débit de fuite de 3 l/s est retenu.

4. Raccordements aux réseaux

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation régulièrement autorisée dans le cadre d'un permis de construire.

Cependant, il pourra être autorisé, à proximité immédiate du réseau, un branchement d'eau potable pour les usages spécifiques des exploitations agricoles et maraîchères, à l'exclusion de tout autre utilisation.

Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

Article N.5 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions nouvelles doivent être implantées, par rapport à l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques, selon les règles suivantes :

- en retrait minimal de 3 mètres

Ce recul est défini pour le corps principal des constructions et ne s'applique pas aux débords de toit et aux saillies inférieures à 1,20 m (balcons, marquises...).

Par rapport aux **routes départementales hors agglomération, au sens du code de la route**, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :

- **35 m** des RD de 1^{ère} catégorie (ce recul est porté à 25 m pour les constructions autre que les habitations) pour la **RD 765**.

Par ailleurs, les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération devront avoir un recul minimum de **10 m** par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

Par rapport à la **RN 165**, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie **ne pourra être inférieur à 100 m** en dehors des zones urbanisées (**application loi Barnier**). Elle ne s'applique pas aux :

- constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- bâtiments d'exploitation agricole (**recul de 50 m**) ;
- réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

2. Pour les éléments du patrimoine bâti ou végétal à protéger identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Les constructions nouvelles accolées à un élément de patrimoine bâti à protéger doivent être implantées avec un retrait identique à celui observé sur l'élément de patrimoine bâti à protéger.

3. Cas particuliers

Ces règles ne s'appliquent pas à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes, dans ce cas le prolongement dans l'alignement de la construction existante sera autorisé.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

Article N.6 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Cas général

Les constructions principales et annexes pourront s'implanter :

- sur l'une des limites séparatives latérales
- en cas de retrait, celui-ci sera de 3 mètres minimum

Ce recul concerne le corps principal des constructions, les débords de toit et saillies sont autorisés sous réserve de ne pas dépasser 0,30 m.

2. Cas particuliers

Des dispositions différentes pourront être admises à la demande du SDIS (Service Départemental d'Incendie et de Secours)

Pour garantir la pérennité des arbres existants, du linéaire de talus et de haies bocagères ou des espaces boisés identifiés au titre de l'article L.151-23 ou de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul minimum de 5 m des constructions et installations de part et d'autre de l'axe du talus/haie ou du bord de l'espace boisé.

Article N.7 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article N.8 : emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière dans la zone concernée sera :

Secteur	Emprise au sol maximale
Ni	60%
NLpp, Nt, Ntp	40%
Nh	30%
Autres secteurs N	non réglementé

L'emprise au sol totale de l'extension créée sera limitée 50 m² maximum, dès lors que l'habitation initiale présente une emprise au sol d'au moins 50 m², dans une limite de 250 m² d'emprise au sol (initiale et extension comprise).

Article N.9 : hauteur maximale des constructions

1. Cas général

La hauteur maximale des constructions, calculées à partir du niveau moyen du terrain naturel (c'est -à- dire avant l'exécution des fouilles ou remblais), jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues, est fixée comme suit :

Secteurs	Destinations ou types de constructions	Hauteur maximale au faîtage
Nh, NLpp, Nt		8 m
Ni, Ntp		10 m
Autres secteurs N	Habitations et extensions	8 m
	Annexes des habitations	4 m
	Autres types de constructions (agricole, forestière, intérêt général, carrières...)	Non réglementé

Les extensions des habitations existantes ne devront pas dépasser les hauteurs des anciens édifices.

2. Pour les éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un élément du patrimoine architectural à protéger doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec cet élément du patrimoine architectural à protéger.

Tous les travaux effectués sur un élément du patrimoine architectural à protéger doivent respecter le gabarit de cet élément. La hauteur à l'égout des toitures et la hauteur au faîtage d'un élément du patrimoine architectural à protéger ne peuvent être modifiés.

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, des modifications peuvent être acceptées si elles sont nécessaires à son fonctionnement, dans des conditions de confort et de sécurité répondant aux normes actuelles, ne remettent pas en cause sa cohérence et sa qualité architecturale, et contribuent à la préservation de son caractère patrimonial.

3. Cas particuliers

Les constructions à caractère exceptionnel tels que clochers, réservoirs d'eau, équipements d'intérêt public, ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique... les installations techniques (cheminées, silos à grains, antennes...) ne sont pas soumises à la règle des hauteurs, sous réserve de respecter les servitudes d'utilité publique.

Article N.10 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

1. Pour les éléments du patrimoine bâti ou végétal à protéger identifiés au règlement graphique

Sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du patrimoine identifié sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, types d'espèces végétales...) ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie.

2. Généralités

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toutes les constructions, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent et présentent un caractère d'harmonie, si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants. Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie dans la couleur et le choix de matériaux.

La construction d'habitation individuelle sur sous-sol ouvert sur l'extérieur (garage enterré) ne sera autorisée que dans le cas où la topographie du terrain le permet (forte pente ou terrain surplombant de plus de 1,50 m la voie d'accès), et à condition que les eaux de ruissellement de la rampe d'accès au sous-sol puissent être évacuées naturellement hors du sous-sol. Dans tous les cas, le rez-de-chaussée de la construction pris en son milieu ne sera pas plus de 0,30 m du terrain avant travaux.

3. Clôtures

Règle générale

Il sera préféré, de façon générale, le maintien de haies naturelles lorsqu'elles existent. Elles seront maintenues de façon impérative si elles ont été répertoriées au règlement graphique comme "élément à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme".

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures des bâtiments d'habitation :

Elles seront établies selon les façons suivantes :

Secteurs	Matériaux et hauteurs autorisés
Tous secteurs N	- Murets enduits ou d'aspect moellons apparents, pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmontés d'un dispositif à claire-voie et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants, le tout d'une hauteur maximale de 1,60m.
	- Végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégés par un grillage discret (les arbustes seront plantés à au moins 50 cm de la limite parcellaire).
	- Les talutages plantés ou les écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales (hauteur maxi : 1,60 m).

Les clôtures sur limites séparatives seront établies selon les façons suivantes :

- haies constituées de végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégées par un grillage,
- talus plantés.

Sinon, elles seront d'une hauteur maximale de 2 m et constituées :

- d'un mur enduit ou d'aspect moellons apparents, pouvant être surmonté d'un grillage,
- de plaques de bois préfabriquées.

Feront l'objet d'interdiction les clôtures en façade :

- les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits,
- les plaques d'aspect béton préfabriquées, y compris à claire-voie.

4. Le traitement des éléments annexes

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture.

Les bâtiments annexes et les clôtures visibles du domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades de cet élément.

Les antennes doivent être aussi peu visibles que possible et les paraboles doivent, par leur couleur, s'intégrer au mieux à l'élément.

Article N.11 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier (admissibles dans la zone) et à leur fréquentation, sous réserve que leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Article N.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

La conservation des talus, notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie est préconisée. Sont admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises... devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente peut être exigé. Il en va de même des talus plantés.

Article N.13 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article N.14 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

ANNEXES

ANNEXE 1 : QUELQUES ESSENCES DU BOCAGE BRETON ET TRAITEMENT PAYSAGER DES HAIES PLANTEES OU NON SUR TALUS

Essences principales : (3 essences maxima)

Ce groupe comprend les essences qui composent l'essentiel du couvert arborescent et arbustif du linéaire bocager.

Pour cette raison, leur utilisation doit concerner au minimum 70 % des plants utilisés dans les projets de plantation.

Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>	Hêtre commun	<i>Fagus sylvatica</i>
Châtaignier	<i>Castanea sativa</i>	Noisetier commun	<i>Corylus avellana</i>
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>
Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>	Saule roux	<i>Salix atrocinerea</i>

Essences secondaires : (5 plants minima, 3 essences maxima)

Ce groupe comprend des essences indigènes ou naturalisées qui composent ponctuellement le couvert arborescent du linéaire bocager. Leur utilisation doit donc être limitée et nécessairement associée à une ou plusieurs essences principales. **Dans des conditions stationnelles très particulières (sols hydromorphes, milieux fortement anthropisés, bord de rivière...), ces essences pourront être utilisées à titre principal.**

Ajonc d'Europe	<i>Ulex europaeus</i>	Fusain d'Europe	<i>Evonymus europaeus</i>
Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i>	Genêt à balai	<i>Cytisus scoparius</i>
Aubépine monogyne	<i>Crataegus monogyna</i>	Hêtre commun	<i>Fagus sylvatica</i>
Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>	Houx commun	<i>Ilex aquifolium</i>
Bouleau pubescent	<i>Betula pubescens</i>	Merisier	<i>Prunus avium</i>
Bouleau verruqueux	<i>Betula verrucosa</i>	Néflier	<i>Mespilus germanica</i>
Bourdaie	<i>Rhamnus frangula</i>	Noisetier commun	<i>Corylus avellana</i>
Charme commun	<i>Carpinus betulus</i>	Orme champêtre	<i>Ulmus campestris</i>
Châtaignier	<i>Castanea sativa</i>	Poirier commun	<i>Pyrus pyraster</i>
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	Pommier sauvage	<i>Malus sylvestris</i>
Chêne sessile	<i>Quercus petraea</i>	Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>	Saule roux	<i>Salix atrocinerea</i>
Eglantier	<i>Rosa canina</i>	Sorbier des oiseleurs	<i>Sorbus aucuparia</i>
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>	Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>
Erable sycomore	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>
Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>		

ANNEXE 2 : ESPECES INTERDITES ET RECOMMANDEES

Les plantes invasives sont un des problèmes écologiques majeurs du 21^e siècle. Elles représentent un enjeu très important pour la sauvegarde de la biodiversité.

Des impacts écologiques

Une fois établies dans un site, les plantes invasives dominent la végétation en formant des tapis denses et continus. Elles prennent la place des espèces indigènes. Leur développement excessif peut ainsi conduire à une diminution de la diversité biologique. Elles perturbent ainsi la structure et la composition de la végétation, ce qui se répercute sur les espèces animales inféodées à ces milieux (insectes, oiseaux, faune du sol, etc.).

Certaines plantes invasives modifient fortement le fonctionnement des écosystèmes en changeant par exemple les propriétés physico-chimiques du milieu. L'arrivée de telles espèces dans un écosystème engendrent souvent de gros bouleversements pour celui-ci.

Des impacts économiques

Les impacts économiques engendrés par les plantes invasives sont parfois considérables. Ces espèces sont difficiles à contrôler une fois répandues dans la nature. On observe deux types de pertes économiques. Il y a d'une part les coûts directs liés au contrôle de leur expansion.

D'autre part, il y a des coûts indirects, qui résultent de la perte de certaines fonctions que remplissent les écosystèmes envahis.

C'est pourquoi le règlement du PLU prévoit l'interdiction des plantes invasives qui se répandent sur la commune (voir liste ci-dessous).

La question des déchets verts

Les déchets verts sont des déchets organiques formés de résidus issus de l'entretien des espaces verts, des zones récréatives, des jardins privés, des serres, des terrains de sports...

En l'absence de compostage, la gestion des déchets verts en déchetterie représente des volumes importants et un coût élevé pour la collectivité. Afin de réduire le déchet à sa source, c'est dès la plantation qu'il faut envisager la production de déchets verts. En effet, certains végétaux produisent beaucoup plus de déchets que d'autre lors des tailles.

C'est pourquoi le règlement du PLU prévoit l'interdiction des plantes produisant de trop grandes quantités de déchets verts (voir liste ci-dessous).

Zones U et AU**Liste d'espèces végétales interdites (car invasives et/ou produisant de grandes quantités de déchets verts)**

Nom commun	Nom latin	Observations
Arbre à papillons	<i>Buddleia davidii</i>	Invasif
Baccharis ou Séneçon en arbre	<i>Baccharis hamifolia</i>	Invasif
Berbéris épine vinette	<i>Berberis darwinii</i>	Invasif
Cotonéasters de l'Himalaya		Invasif
Cyprès de Leyland	<i>Cuprocyparis x leylandii</i>	Déchets verts
Chalef à grandes feuilles	<i>Elaeagnus macrophylla</i>	Invasif
Griffes de sorcières	<i>Carpobrotus acinaciformis, C. edulis</i>	Invasif
Herbe de la pampa	<i>Cortaderia selloana</i>	Invasif
Eléagnus		Invasif
Erable sycomore	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Invasif
Laurier-palme ou cerise	<i>Prunus laurocerasus</i>	Invasif, déchets verts
Laurier sauce	<i>Laurus Nobilis</i>	Invasif
	<i>Montbretia crocosmia</i>	Invasif
Onagre bisannuelle	<i>Oenothera biennis</i>	Invasif
Renouées asiatiques	<i>Fallopia japonica, F. x-bohemica, F. sachalinensis, Persicaria wallichii</i>	Invasives
Robinier faux acacia	<i>Robinia pseudoacacia</i>	Invasif
Thuya	<i>Thuja plicata, T. occidentalis, T.orientalis</i>	Déchets verts
Vergerette du Canada	<i>Erigéron canadensis</i>	Invasif

Il est conseillé au pétitionnaire de faire réaliser un diagnostic pour établir la présence ou non de la Renouée du Japon sur le terrain ou est envisagée la construction.

Remarques :

Certains hybrides, variétés ou espèces voisines de *Buddleia davidii* sont stériles et donc non invasifs et peuvent être plantés sans provoquer de nuisances (exemples : *Buddleia davidii* 'Blue Chip', *Buddleia x weyeriana*, *Buddleia lochinch*).

Liste non exhaustive d'espèces recommandées pour constituer les limites séparatives

Nom commun	Nom latin	Intérêts (non exhaustif)
Arbousier	<i>Arbutus unedo</i>	Insectes butineurs, oiseaux
Bourdaïne	<i>Frangula alnus</i>	Insectes butineurs, oiseaux
Buis	<i>Buxus sempervirens</i>	
Bruyère cendrée	<i>Erica cinerea</i>	Insectes butineurs
Charme commun	<i>Carpinus betulus</i>	
Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i>	Insectes butineurs, oiseaux
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>	
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>	Insectes butineurs, oiseaux
Houx	<i>Ilex aquifolium</i>	Insectes butineurs, oiseaux
Laurier-Tin	<i>Viburnum tinus</i>	Insectes butineurs
Noisetier commun	<i>Corylus avellana</i>	Insectes butineurs, petits mammifères
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>	Insectes butineurs, oiseaux
Troène	<i>Ligustrum vulgare</i>	Insectes butineurs, oiseaux
Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>	Insectes butineurs, oiseaux
Oranger du Mexique	<i>Choisya ternata</i>	Insectes butineurs
Cognassier du Japon		Insectes butineurs, oiseaux
Cornus alba		Insectes butineurs, oiseaux
Deutzie rude	<i>Deutzia scabra</i>	Insectes butineurs
	<i>Hortensia paniculata</i>	Insectes butineurs
	<i>Kolwitzia amabilis</i>	
Chèvrefeuille de Tartarie	<i>Lonicera tatarica</i>	Insectes butineurs, oiseaux
Millepertuis Hidcote		Insectes butineurs
	<i>Physocarpus opulifolius</i>	Insectes butineurs
	Photinia corallina	Insectes butineurs
Seringa parfumé Silberregen		Insectes butineurs
	<i>Rosa glauca</i>	Insectes butineurs, oiseaux

Prescriptions générales :

Les haies mono-spécifiques sont interdites.

Il sera préféré des haies associant plusieurs essences et offrant ainsi habitat et nourriture à un maximum d'espèces animales.

Intégrer dans la haie au moins une espèce utile à la faune : oiseaux, insectes butineurs, petits mammifères...

Zones A et N**Listes d'espèces utilisables dans les haies bocagères****Essences principales**

Nom commun	Nom latin	Intérêts (non exhaustif)
Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>	
Châtaignier	<i>Castanea sativa</i>	Mammifères, insectes butineurs
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	Mammifères
Chêne sessile	<i>Quercus petraea</i>	Mammifères
Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>	
Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>	Mammifères
Merisier	<i>Prunus avium</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Noyer commun	<i>Juglans regia</i>	Mammifères
Saule blanc	<i>Salix alba</i>	
Tilleul à petites feuilles	<i>Tilia cordata</i>	Insectes butineurs

Essences associées

Nom commun	Nom latin	Intérêts (non exhaustif)
Ajonc d'Europe	<i>Ulex europaeus</i>	
Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Bourdaie	<i>Frangula alnus</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Buis	<i>Buxus sempervirens</i>	
Charme	<i>Carpinus betulus</i>	
Cormier	<i>Sorbus domestica</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Houx	<i>Ilex aquifolium</i>	
Néflier commun	<i>Mespilus germanica</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Nerprun purgatif	<i>Rhamnus catharticus</i>	
Noisetier sauvage	<i>Corylus avellana</i>	Insectes butineurs
Poirier commun	<i>Pyrus pyraeaster</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Poirier à feuille en cœur	<i>Pyrus cordata</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Pommier sauvage	<i>Malus sylvestris</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Saule osier	<i>Salix alba ssp vitellina</i>	
Saule roux	<i>Salix atrocinerea</i>	
Saule marsault	<i>Salix caprea</i>	
Saule des vanniers	<i>Salix viminalis</i>	
Sorbier des oiseleurs	<i>Sorbus aucuparia</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Troène sauvage	<i>Ligustrum vulgare</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>	Oiseaux, insectes butineurs